

CO-WORKING BIROJA IZVEIDOŠANAS IESPĒJU IZPĒTE RESEARCH OF CO-WORKING OFFICE CREATION OPTIONS

Alise Krasovska

Biznesa augstskolas "Turība" uzņēmējdarbības vadības 1.kursa studente,
Latvija

Abstract.

The objects of this research is the demand of co-working offices in Latvia and the most beneficial place for such office creation. With the help of six expert surveys, it has been clarified, that the highest demand for co-working offices is directly in Riga and nearby places, and this demand consists of residents from this city and people who work or are staying in the city for some other reason. Furthermore, it has been concluded that co-working office creation in Riga has much higher future perspectives than in any other city of Latvia. After the theoretical part of the study a 5 year investment plan has been created. While making this plan, it has been researched that co-working office creation would pay off after 5 years. From cash flows which were gained from the investment plan, the discounted income has been calculated with two different interest rates – 4 % bank interest rate and 12 % rate, which is offered by private investor. In first case co-working office creation pays off after 5 years, but in the second case – after six. It has been calculated, that with interest rate up to 10%, such office creation is profitable.

Anotācija.

Pētījuma objekti ir šobrīd Latvijā esošais pieprasījums pēc co-working birojiem un vislabvēlīgākā vieta šādu biroju izveidošanai. Ar 6 ekspertu anketēšanas palīdzību, tiek noskaidrots, ka tieši Rīgā un tās mikrorajonos šādu biroju pieprasījums ir ļoti augsts, un to veido šīs pilsētas iedzīvotāji, kā arī tie cilvēki, kuri šeit strādā vai regulāri uzturas kādu citu iemeslu dēļ. Turklāt, tiek secināts, ka kopdarbu biroju izveidei Rīgā ir daudz lielākas nākotnes perspektīvas nekā citās Latvijas pilsētās. Pēc teorētiskās daļas izpētes tiek izstrādāts 5 gadu investīciju plāns co-working biroja izveidei. Izstrādājot šo plānu, tiek izpētīts, ka kopdarba biroja izveide atmaksātos pēc 5 gadiem. No investīciju projektā iegūtajām naudas plūsmām tiek aprēķināti tīrie diskontētie ienākumi ar divām dažādām aizdevumu procentu likmēm – 4% bankas aizdevuma likmi un 12% likmi, ko piedāvā privātais investors. Pirmajā gadījumā co-working biroja izveide atmaksājas pēc pieciem gadiem, taču otrajā – pēc sešiem. vēl tiek aprēķināts, ka, šāda biroja izveide ir rentabla līdz 10% liela aizdevuma likmei.

Ievads.

Mūsdienās cilvēki kļūst arvien atvērtāki ne tikai viens otram, bet arī savu ideju realizācijai. Tieši tāpēc co-working biroji ir lieliska vieta, kur ikvienam būtu iespēja sākt ar kaut ko nelielu un augt. Kopdarbu biroji ir atvērtas telpas mūsdienu komunikablajiem un brīvi domājošajiem cilvēkiem. Iespējas attīstīties cilvēku saskarsmei, veidoties jauniem kontaktiem un jaunām idejām.

Tiek izvirzīts **darba mērķis** – investīciju projekta izstrāde co-working biroja izveidei.

Lai realizētu darba mērķi un pārbaudītu izvirzīto hipotēzi, tiek noteikti **darba uzdevumi**: pirmkārt, izpētīt co-working biroja izveidošanai nepieciešamo teorētisko informāciju, otrkārt, salīdzināt kopdarba biroju pieprasījumu valstī un Rīgā, treškārt, noskaidrot šāda biroja

izaugsmes iespējas Rīgā un Latvijā, ceturkārt, izstrādāt investīciju projektu, co-working biroja izveidošanai.

Lai izpildītu izvirzītos darba uzdevumus, tiek izvēlētas **darba metodes** – jaunāko rakstu izpētīšana, lai noskaidrotu, kas ir co-working biroji un kāda ir to aktualitāte Latvijā, ekspertu anketēšana, lai noskaidrotu co-working biroja attīstīšanās iespēja, kā arī pieprasījumu Latvijā un Rīgā, un investīciju projekta izstrāde, aprēķinot un analizējot naudas plūsmas.

1. Co-working biroja teorētiskais apraksts

Kopdarba jeb co-working birojs paredz kopīgu darba vidi vairākiem telpu lietotājiem vienlaicīgi. Tie var būt gan juridiskas, gan fiziskas personas. Atšķirībā no parastā biroja, šajā darba vietas parasti netiek iznomātas tikai viena uzņēmuma darbiniekiem, bet gan vienā telpu grupā var atrasties darbinieki no dažādiem uzņēmumiem. Parasti co-working biroja lietotāji ir uzņēmumi vai privātpersonas, kam nepieciešama darba vide uz neilgu laiku vai ir mainīgs nepieciešamo darba vietu skaits, kā arī biznesa uzsācēji, kas nav droši vai pēc mēneša vai diviem tiem telpas vēl būs nepieciešamas. Bieži tie ir ārzemnieki, kuriem kopdarba birojs ir alternatīva darbam viesnīcā vai kafejnīcā.

Kopdarba birojā tiek nodrošināti visi darbam nepieciešamie apstākļi. Šie biroji ir mēbelēti, parasti tajos ir pieejama vajadzīgā biroja tehnika - printeri, skeneri, fakss, projektors vai lielizmēra monitors, kam iespējams pieslēgt datorus. Tiek nodrošināta arī pieeja internetam.

Nomājot co-working biroju, jebkurā mirklī, ja vien tās nav aizņemtas, ir iespējams izmantot pārrunu telpas. Un atšķirībā no parastā biroja, šīs telpas ir pieejamas visiem, kā arī nomniekam pašam tās nav jāiekārto un visu laiku jāmaksā nomas maksa par papildus telpām. Parasti ir pieejamas dažādu izmēru pārrunu telpas, ļaujot klientam izvēlēties atbilstošāko. Turklāt, co-working birosos visu laiku atrodas zinošs biroja administrators, kurš, ja nepieciešams, ir pieejams nomniekiem. Kā arī parasti co-working birosos ir pieejama virtuve ar kafiju, tēju un ūdeni.

Šādi biroji ļauj vairākiem cilvēkiem vienlaicīgi strādāt vienā telpā, kas daudz jaunu iespēju. Tā uzskata jau Latvijā esošā co-working biroja “Nordic club house” īpašnieks Rinalds Trukšs, kurš laikrakstā “Dienas bizness” stāsta: “Es ticu tam, ka darbu, ko darām, var paveikt labāk, ja apkārt ir cilvēki, kas varbūt nav tiešie kolēģi, bet pārstāv tās pašas vērtības. Koprades vietas visā pasaulē sniedz iespēju bagātināties tādos unikālos veidos, kādos to nevar izdarīt tradicionālās darba vietās vai mājas birosi”. (L.Petrāne, db.lv, 2016)

2. Co-working biroja aktualitāte Latvijā

Daudzās valstīs, kopdarba biroji tiek plaši izmantoti un pēc tiem ir ļoti augsts pieprasījums, kā arī Latvijas ekonomikā attīstoties, veidojoties jauniem uzņēmumiem un uzņēmumiem, šādi biroji būs ļoti atzīti un pieprasīti. Tiek uzskatīts, ka šāda biroja izveide palīdzēs cilvēkiem iepazīties, sadarboties un ģenerēt jaunas idejas. Andris Jaunsleinis, R.Karnītes un E.Egles grāmatā “Sociālā partnerība un tirgus ekonomika Latvijā, Sarunas ar Latvijas uzņēmumiem” ir teicis: “Tikai sadarbojoties visām sabiedrības grupām, mēs varam būt stipri un lepni par savu valsti, kopā nodrošināt izaugsmi un gūt ierosmi jaunām biznesa iecerēm, stiprināt partnerību un paaugstināt mūsu dzīves kvalitāti nacionālajā un Eiropas līmenī.” (R.Karnīte, E.Egle, 2008) Tieši tādēļ co-working biroja izveide Latvijā būtu vēlama.

Kā arī kopdarba birojs ir lieliska iespēja šādiem jaunajiem uzņēmumiem un uzņēmumiem pavisam vienkārši uzsākt savu biznesu, jo tiem nav jāiegulda līdzekļi biroja izveidē. Uzņēmējs uzreiz iegūst mēbelētu un ar nepieciešamo biroja tehniku aprīkotu darba telpu. Turklāt, tam ir iespēja pienācīgi pieņemt apmeklētājus vai klientus un saņemt pastu uz biroju. Nepieciešamības gadījumā parasti nomniekam tiek sniegta iespēja reģistrēt juridisko adresi.

Tāpat arī ja nomnieks ir persona, kam ir mainīgs nepieciešamo darba vietu skaits, co-working birojs tam ir īstā vieta. Ir iespēja nepieciešamības gadījumā, nomāt papildus darba vietas vai atteikties no jau esošajām, daudz vienkāršāk kā parastā birojā. Pie tam šīs papildus darbavietas ir aprīkotas ar visu nepieciešamo un nomniekam nav jātērē laiks un līdzekļi to iekārtošanai.

Savukārt, ārzemju uzņēmējiem, kam Rīgā nav pastāvīga biroja vai sadarbības partneru, kuru biroju iespējams izmantot, kopdarba birojs ir gandrīz vienīgā alternatīva darbam viesnīcā vai kafejnīcās.

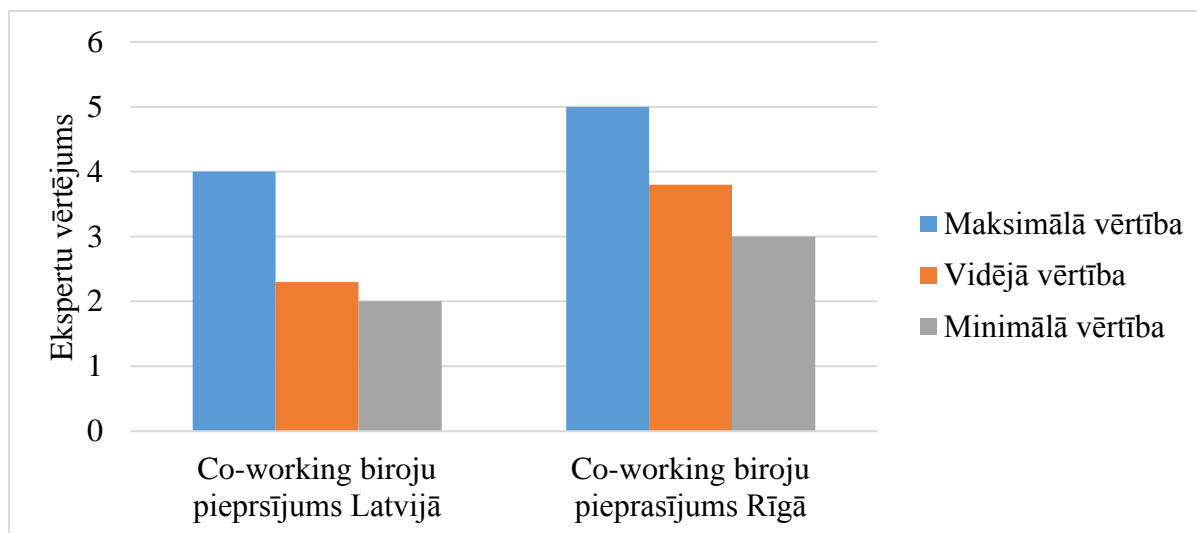
Turklāt, šāds uzņēmuma birojs var turpināt darboties arī pašam nomniekam tajā neatrodoties. Biroja administrators var gan pieņemt, gan nosūtīt pastu, sūtījumus, kā arī nepieciešamības gadījumā pieņemt apmeklētājus.

Bieži strādājot co-working birojā, cilvēkiem ir iespēja iepazīties un komunicēt ar citiem kopbiroja nomniekiem, iegūt jaunus kontaktus, iepazīt arī citus savā jomā strādājošos, kā arī iegūt jaunas sadarbības iespējas un zināšanas.

Kā teikts Ņujorkas labāko co-working biroju mājaslapā: “Jaunās paaudzes radošie strādājošie cilvēki sagaida vairāk nekā mīlīgus biznesa centrus un sterilas biroju telpas”. (Murg, 2017)

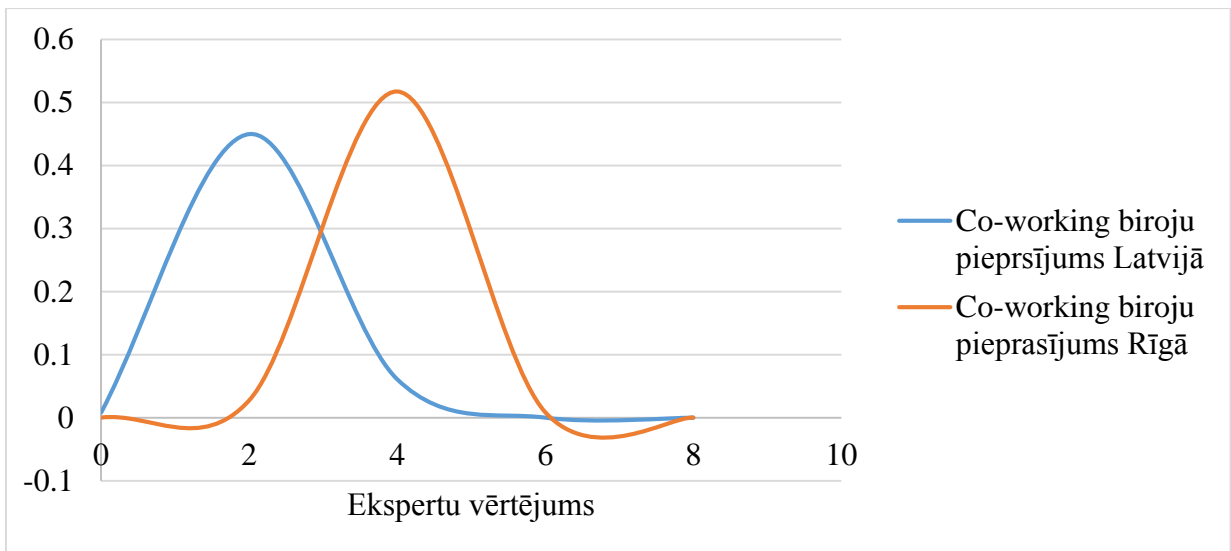
3. Anketas rezultātu analīze

Lai noskaidrotu vai co-working birojiem Rīgā vēl ir brīva niša, un lai uzzinātu vai šāds birojs spētu izaugt par pelnošu biznesu tiek izveidota anketa ar 8 jautājumiem par co-working birojiem. Aptaujāti tika 6 eksperti (nekustamo īpašumu nozares speciālisti, kuri ir iepazinuši tieši co-working biroju darbības specifiku). Ar šīs aptaujas palīdzību ir nepieciešams noskaidrot vai Rīga šobrīd ir labvēlīga vieta co-working biroja izveidošanai. Uzdotos jautājumus eksperti novērtē 5 baļļu skalā, kur 5 balles apzīmē ļoti labu situāciju attiecīgajā tēmā, bet 1 balle – ļoti sliktu.



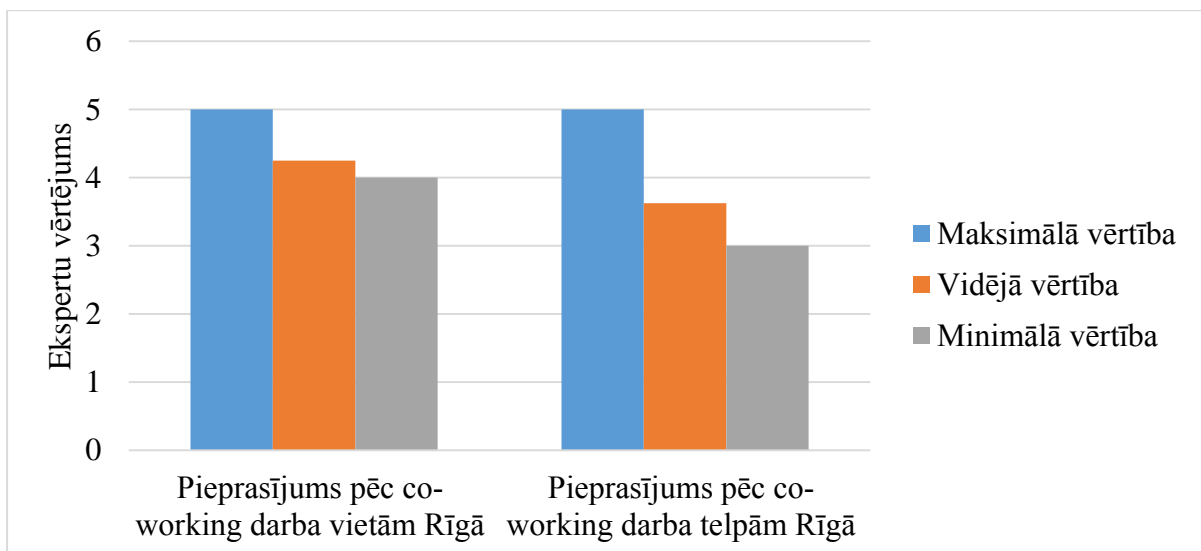
3.1 att. Ekspertu vērtējums co-working biroju pieprasījumam valstī un Rīgā

Apkopojot ekspertu atbildes uz pirmajiem diviem jautājumiem (*sk. 3.1 att.*), tiek secināts, ka pieprasījums pēc co-working birojiem Rīgā ir manāmi augstāks nekā pieprasījums pēc co-working birojiem Latvijā. Atbildes uz abiem jautājumiem atšķiras diezgan krasi, ko iespējams izskaidrot ar to, ka tiek vērtēts ne tikai pieprasījums lielajās pilsētās, bet arī mazpilsētās, kur šādu biroju nepieciešamība ir pavisam maza, vai pat neeksistējoša. Tas, savukārt, skaidrojams ar nelielu iedzīvotāju un potenciālo nomnieku skaitu, sakarā ar salīdzinoši mazo uzņēmējdarbību un maksātspēju.



3.2 att. Ekspertu vērtējums co-working biroju pieprasījumam valstī un Rīgā.

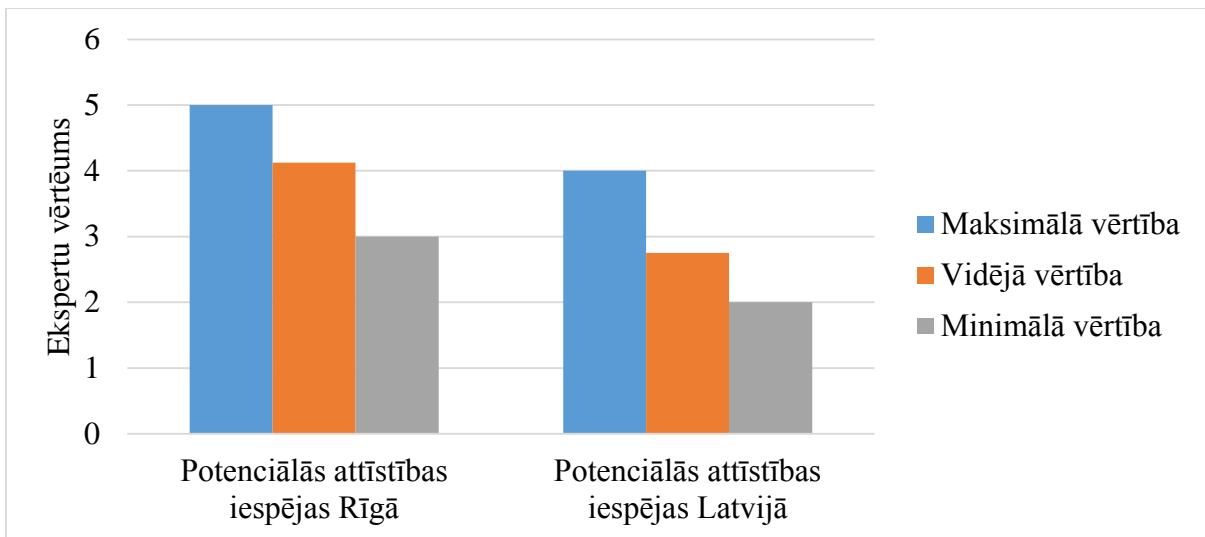
Tiek izveidots vēl viens grafiks, lai varētu precīzāk aplūkot ekspertu viedokli par krasi atšķirīgo pieprasījumu co-working birojiem Rīgā un Latvijā (sk. 3.2 att.). Co-working biroju pieprasījums Rīgā vidēji vērtēts ar 3,8 punktiem, bet Latvijā – tikai ar 2,3 punktiem.



3.3 att. Ekspertu vērtējums co-working darba vietu un darba telpu pieprasījumam Rīgā.

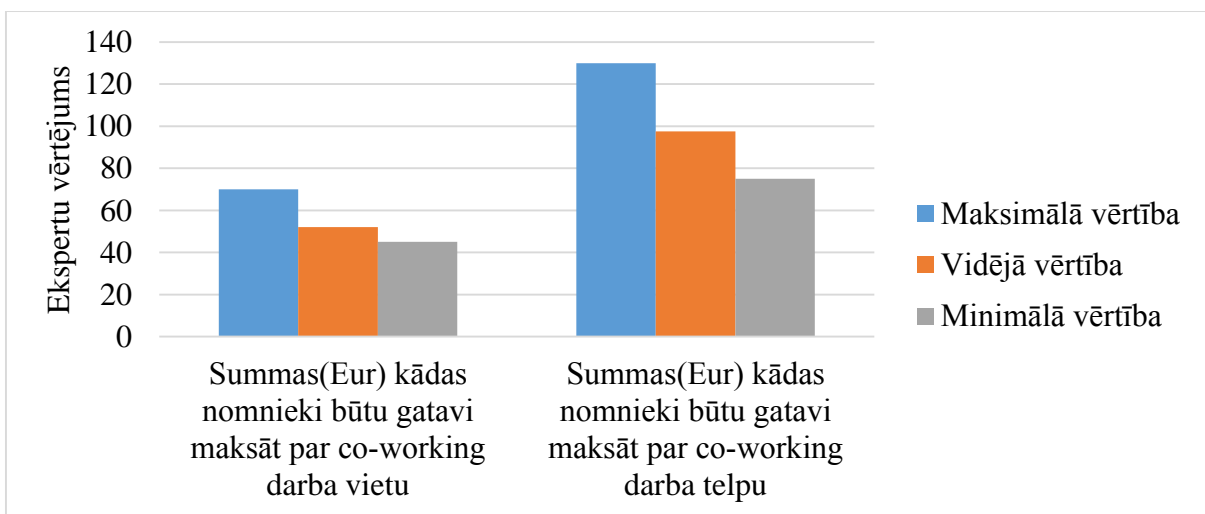
Vēloties uzzināt pieprasījumu pēc co-working darba vietām un pēc co-working darba telpām Rīgā, tiek uzdoti atbilstoši jautājumi (sk. 3.3 att.). Eksperti uzskata, ka Rīgā pieprasījums pēc co-working darba vietām ir lielāks nekā pieprasījums pēc co-working darba telpām, ko var izskaidrot ar to, ka šīs darba vietas nomāt ir lētāk nekā darba telpas un arī tādēļ, ka biroju telpas ir iespējams nomāt arī citās vietās, taču šādām co-working darba vietām piedāvājums Rīgā ir pavisam neliels.

Taču ekspertu vērtējums uz abiem jautājumiem nemaz tik krasi neatšķiras. Pieprasījums arī pēc co-working darba telpām ir pietiekoši augsts, jo Latvijā ir daudz mazo uzņēmēju, kas ir ieinteresēti nomāt šīs nelielās telpas, kurās iespējams strādāt 2, 3 vai 4 cilvēkiem. Turklāt, kā jau iepriekš minēts, šādas biroja telpas nomāt ir daudz izdevīgāk nekā parastās tad, ja cilvēku skaits uzņēmumā ir mainīgs vai arī telpas nepieciešamas tikai uz noteiktu laiku.



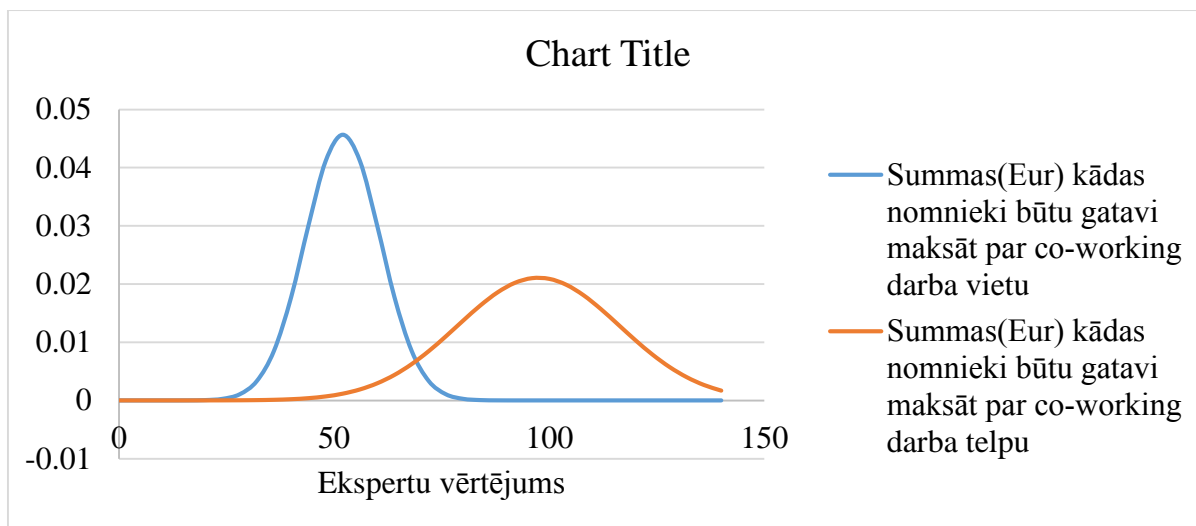
3.4 att. Ekspertu viedoklis par co-working biroju nākotnes perspektīvām valstī un Rīgā.

Apkopojot atbildes uz šiem diviem jautājumiem, tiek novērots, ka ekspertu viedoklis ir ļoti vienprātīgs gan par pirmo, gan otro jautājumu (3.4 att.). Respondenti uzskata, ka co-working potenciālās attīstības iespējas Rīgā būtu ievērojami lielākas nekā citās Latvijas pilsētās. Pēc atbildēm var spriest, ka co-working biroja izveidei Rīgā būtu iespēja augt un attīstīties, taču citās Latvijas pilsētās ir pārāk liela iespēja, ka co-working birojs vēl nespētu kļūt pietiekami nepieciešams, lai atmaksātu sākotnējos ieguldījumus.



3.5 att. Ekspertu viedoklis par summām, kādas nomnieki būtu gatavi maksāt par co-working darba telpu un vietu

Izvērtējot respondentu atbildes uz pēdējiem diviem jautājumiem (sk. 3.5 att.), tiek noskaidrots, ka summas kādas nomnieki būtu gatavi maksāt par co-working darba vietu un darba telpu ir ļoti atšķirīgas. Daži no tiem uzskata, ka co-working darba vietu var iznomāt tikai par 45 Eur, taču citi, ka to var iznomāt līdz pat 70 Eur. Arī par darba telpu nomu ekspertu domas atšķiras, iespējamās nomas maksas ir no 75 Eur līdz pat 130 Eur. Taču viennozīmīgi visi eksperti uzskata, ka co-working darba vietu nomas maksai vajadzētu būt stipri mazākai nekā maksai par co-working darba telpu.



3.6 att. Ekspertu viedoklis par summām, kādas nomnieki būtu gatavi maksāt par co-working darba telpu un vietu

Papildus izveidotajā grafikā (sk. 3.6 att.) skaidri redzamas atšķirīgo cenu iespējas par kādām var tikt iznomātas co-working darba telpas vai darba vietas.

4. Naudas plūsmu analīze

Tiek izstrādāts 5 gadu investīciju plāns co-working biroja izveidei, iekļaujot tajā dažādus ienākumus un izdevumus. Kā būtiskākos no ienākumiem var minēt darba vietu un darba telpu nomas maksu, taču kā lielākos izdevumus var nosaukt telpu nomu, komunālos maksājumus, darba algas un mārketinga izdevumus. Kā arī 0. gada ilgtermiņa ieguldījums – iegādātās biroja mēbeles. “Ilgtermiņa ieguldījumi ir uzņēmuma līdzekļi, kas tiek iegādāti uz termiņu, kas ilgāks par 1 gadu.” (A.Dūdele, T.Korsaka, 2001)

Pēc aptaujāto ekspertu atbildēm un pēc konkurentu un līdzīgu ārzemju biroju izpētes, nolemts, ka iznomājot vienu co-working darba telpu, cena ir 95 Eur mēnesī, un iznomājot vienu co-working darba vietu, cena ir 55 Eur mēnesī.

Pēc investīciju plāna izveidē iegūtajiem datiem tiek aprēķināts NPV jeb tīrie diskontētie ienākumi, NPVI jeb rentabilitātes indekss, T jeb investīciju atmaksāšanās laiks un, kā pēdējais, IRR jeb iekšējā ienesīguma norma. (sk. 4.1 tabula)

Lai izpētītu, kā būtu visizdevīgāk aizņemties naudu investīciju plāna izveidei, tiek aplūkoti divi aizdevuma gadījumi - 4% likme, kas tiek pieņemta kā bankas aizdevuma likme, un 15%, kas varētu būt privātā investora piedāvātā likme.

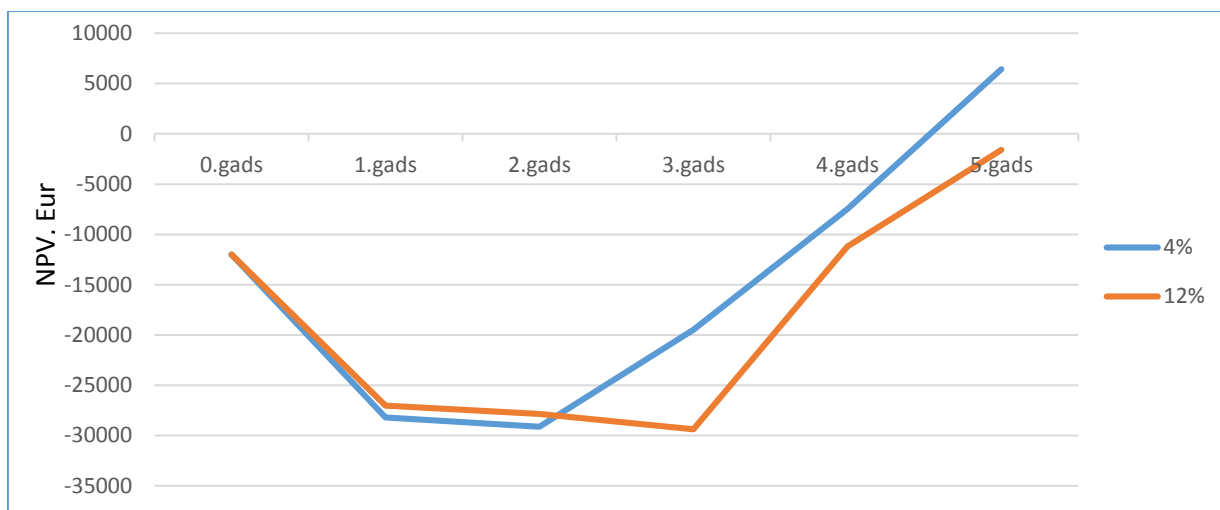
4.1 tabula

Investīciju projekta finanšu rādītāju novērtējums.		
	Procentu likme	
	4%	12%
NPV	6 437,40 Eur	-1 586,03 Eur
NPVI	22%	-6%
T	5	6
IRR	10%	

Pēc veiktā pētījuma tiek noskaidrots, ka kritēriji NPV, NPVI un T ir stipri izdevīgāki pie bankas piedāvātās 4% likmes. Salīdzinot, abu procentu rādītājus, tiek secināts, ka ar 4% likmi projekts atmaksājas 5 gadu laikā, ar tīrajiem diskontētajiem ienākumiem 6 437,40 Eur, taču pie privātā investora piedāvātās likmes 12%, projekts piecu gadu laikā neatmaksājas (sk. 4.1 att.). Kā arī tiek aprēķināts, ka rentabilitātes indekss NPVI co-working biroja 5 gadu investīcijas

plānam ir 10%, tātad privātā investora dotā procentu likme nav izdevīga, jo projekts atmaksātos tikai 6. gadā.

Apskatot visus veiktos aprēķinus, tiek nolemts, ka bankas dotā procentu likme 4% ir pareizais lēmums aizdevuma iegūšanai.



4.1 att. Projekta atmaksāšanās analīze.

Secinājumi.

1. Kopdarba birojs ir vieta, kur gan privātpersonām, gan uzņēmumiem ir iespēja attīstīties, īstenot savas idejas un iegūt jaunus kontaktus, tajā ir ļoti viegli nomāt mēbelētas un ar visu nepieciešamo tehniku aprīkotas telpas uz neilgu laiku.
2. Attīstoties Latvijas ekonomikai, šādi uzņēmumi kļūs arvien pieprasītāki, tāpēc ir īstais laiks izveidot co-working biroju, lai jaunajiem uzņēmējiem un uzņēmumiem tiktu dota iespēja uzsākt savu biznesu, neieguldot lielus līdzekļus biroja izveidē.
3. Ar anketēšanas palīdzību tiek noskaidrots, ka labvēlīgākā vieta co-working biroja izveidei ir Rīgā un tās mikrorajonos, jo šeit ir vislielākais pieprasījums pēc šādiem birojiem.
4. Svarīgākais kritērijs, lai pareizi izvēlētos vietu kopdarba biroja atvēršanai, ir pilsētā esošais potenciālais pieprasījums pēc tiem. To veido pilsētas un blakus esošo mikrorajonu iedzīvotāji, kā arī visi cilvēki, kuri šajā pilsētā strādā vai regulāri uzturas kādu citu iemeslu dēļ.
5. Aprēķinot naudas plūsmas no co-working biroja izveides, var novērot, ka vislielākie ieguldījumi, kuri jāveic ir ilgtermiņa ieguldījums – mēbeļu nopirkšana un pārējie izdevumi - biroju telpu noma, komunālie pakalpojumi, kā arī darba algas un mārketinga izdevumi.
6. Izstrādājot investīciju plānu, tiek aprēķināts, ka co-working biroja izveide, izvēloties bankas aizdevuma likmi 4%, atmaksājas salīdzinoši ilgā laika posmā, kas ir 5 gadi, bet šāda biroja izveide ir rentabla ar līdz pat 10% lielu aizdevumu procentu likmi. Taču ar privātā investora aizdevuma likmi 12%, projekts atmaksājas tikai 6. gadā.

Izmantotā literatūra.

- 1.A.Dūdele, T.Korsaka. (2001). *Finasu vadības pamati*. Rīga, Latvija: "Nipo NT", SIA.
- 2.L.Petrāne. (2016). *db.lv*. Ielādēts no Dienas bizness: <http://www.db.lv/bez-kaklasaites/piektdienas-intervija-ar-zimola-nordic-club-house-dibinataju-rinaldu-truksu-449396>
- 3.Murg, S. (2017). *thespaces.com*. Ielādēts no the best co-working spaces: <https://thespaces.com/2017/02/09/coworking-spaces-new-york/>
- 4.R.Karnīte, E.Egle. (2008). *Sociālā partnerība un tirgus ekonomika Latvijā, Sarunas ar Latvijas uzņēmējiem*. Rīga, Latvija: SIA Lietišķās informācijas dienests.